

学校编码：10384  
学号：X2005120098

分类号\_\_\_\_\_密级\_\_\_\_\_  
UDC\_\_\_\_\_

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

业主救援组织法律制度探索

Exploration of legal Institutions of The Proprietor Rescue and Support organization

江向洋

指导教师姓名： 黄健雄 副教授  
专 业 名 称： 法 律 硕 士  
论文提交日期： 2009 年 11 月  
论文答辩时间： 2009 年 月  
学位授予日期： 2009 年 月

答辩委员会主席：\_\_\_\_\_  
评 阅 人：\_\_\_\_\_

2009 年 11 月

## 厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为( )课题(组)的研究成果,获得( )课题(组)经费或实验室的资助,在( )实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

## 厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

- ☐ 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，  
于     年     月     日解密，解密后适用上述授权。
- ☐ 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年     月     日

## 内 容 摘 要

结社权和业主自治是业主救援组织的法理来源。针对我国自然灾害频频，而城市人口密集，物业集中的现状，以及政府财力和人力等原因，仅凭政府力量对全体居民提供全部公共服务已不太现实。因此有必要充分落实宪法规定的结社权，同时建议立法者以发达国家和地区卓有成效的民间组织法律制度为借鉴，结合我国历史传统，建立城镇业主救援组织法律制度，从而引导城镇业主组成高效基层民间救援组织。

目前我国民间救援组织的规模、经费和素质都远远落后于欧美发达国家，但这也让我国业主救援组织法律制度能吸取发达国家的有益经验，学习其完备的法律体系，严密的监督措施，人性化而详尽的规定，同时融入我国目前的有益经验，高水准立法。为充分发挥人力物力、满足我国城镇居民和业主日益增长的救援以及公共服务需求，法律不仅应赋予救援组织灾害救援职能，同时还应给予业主救援组织以充分的自营收入免税权、财务自主权、补偿权等特殊权利。本文主要就我国业主救援组织法律制度的可能形式以及应享有的法律地位提出自己的观点，以期能早日在立法层面上实现业主救援法律制度提供一点参考。

全文共分为五部分，引言部分简要介绍了本文的写作背景和选题依据，

第一章为业主救援组织法律制度概述，介绍了业主救援组织的含义和特征；第二章设立业主救援组织的依据，分析和探讨了设立业主救援组织的法理、法律法规和政策根据；第三章业主救援组织的运作保障，设想了业主救援组织的主要职责和权利及其与政府、其他社会组织的关系。最后，对全文进行总结。

**关 键 词：**业主；救援组织；探索

## ABSTRACT

Rights of association and proprietor autonomy is the nomological source of legal institutions of the proprietor rescue and support organization. Because of limited government financial capabilities and manpower, all kinds of natural disasters, dense population and built-up area of Chinese cities, it is not real for the government to provide all public service. It is necessary to carry out the rights of association in Chinese constitution and lawmakers should borrow ideas from the legal systems of developed countries, combine with Chinese traditional legal practice, to establish proprietor rescue and support organizations in cities of our country.

Though our proprietor rescue and support organizations' scale, funds and diathesis are far from developed countries of Europe and America, we can create high-level legislation by absorbing beneficial experience of developed countries, by learning their self-contained legal institutions, rigorous supervisory measure, humanistic and thorough rules, also our beneficial lessons. In order to make full use of manpower and material resources and satisfy the growing need of rescue and public service, proprietor rescue and support organization should not only be granted the rescue and support function, but also should be given the right of tax preference, the right of financial autonomy and some other beneficial treatments. This article offers the author's opinion about the form and legal status of proprietor rescue and support organization and tries to provide some advices for the government to set up this legal institution and make it more perfect.

The whole article includes five parts: Chapter I is the foreword and it introduces the background of this article; Chapter II deals with the general concept of proprietor rescue and support organization and its characteristics; Chapter III leads us to understand the theoretical, legal and policy basis of proprietor rescue and support organization; Chapter IV try to tell us the main duties and rights of proprietor rescue and support organization, including its relationship with other institutions; Chapter V is the summary of this article.

**Keywords:** Proprietor; Rescue and Support Organization ; Exploration

厦门大学博硕士论文摘要库

## 目 录

引 言 .....	1
第一章 业主救援组织法律制度概述 .....	3
第一节 业主救援组织的概念和特征 .....	3
一、业主救援组织的概念 .....	3
二、业主救援组织的特征 .....	4
第二节 业主救援组织的法律制度法理基础和现实意义 .....	5
一、业主救援组织法律制度的法理基础 .....	5
二、业主救援组织法律制度的意义和作用 .....	8
第二章 设立业主救援组织的依据 .....	10
第一节 设立业主救援组织的法律法规和政策依据 .....	10
一、设立业主救援组织的法律法规依据 .....	10
二、设立业主救援组织的政策依据 .....	10
第二节 设立业主救援组织的中国传统和经验依据 .....	11
一、设立业主救援组织的中国传统依据 .....	11
二、设立业主救援组织的经验依据 .....	13
第三章 业主救援组织的运作保障 .....	19
第一节 业主救援组织的职责 .....	19
一、救援职责 .....	19
二、积蓄救灾物资职责 .....	19
第二节 业主救援组织所享有的权利待遇 .....	20
一、财务自主权 .....	20
二、救援人员获得补偿权 .....	20
三、自营实业收入免税权 .....	20
四、执行救援行动不受追究权 .....	21
五、业主救援组织成员获得奖励权 .....	21

<b>第三节 对业主救援组织的监督</b> .....	22
一、对业主救援组织的监察 .....	22
二、业主救援组织与其他社会组织的关系 .....	22
<b>结 语</b> .....	23
<b>参考文献</b> .....	24

厦门大学博硕士论文摘要库



## CONTENTS

<b>Preface .....</b>	<b>1</b>
<b>ChapterI General introduction of the legal institution of proprietor rescue and support organization.....</b>	<b>3</b>
<b>SubchapterI The concept and characteristics of proprietor rescue and support organization .....</b>	<b>3</b>
SectionI The concept of proprietor rescue and support organization .....	3
Section II The characteristic of proprietor rescue and support organization .....	4
<b>SubchapterII The jurisprudential basis and practical significance of proprietor rescue and support organization .....</b>	<b>5</b>
SectionI The jurisprudential basis of proprietor rescue and support organization .....	5
SectionII The practical significance of proprietor rescue and support organization .....	8
<b>ChapterII The basis of setting up proprietor rescue and support organization .....</b>	<b>10</b>
<b>Subchapter I The legal and policy basis of setting up proprietor rescue and support organization .....</b>	<b>10</b>
Section I The legal basis of setting up proprietor rescue and support organization .....	10
Section II The policy basis of setting up proprietor rescue and support organization.....	10
<b>SubchapterII China's traditional basis and experience of setting up proprietor rescue and support organization .....</b>	<b>11</b>
Section I China's traditional basis of setting up proprietor rescue and support organization.....	11
Section II China's experience of setting up proprietor rescue and support organization.....	13
<b>ChapterIII The systematic guarantee of proprietor rescue and support organization's operation.....</b>	<b>19</b>

<b>Subchapter I Duties of proprietor rescue and support organization</b> .....	19
Section I Duty of rescue .....	19
SectionII Duty of storing goods and materials.....	19
<b>SubchapterII Rights of proprietor rescue and support organization</b> .....	20
SectionI Right of financial autonomy .....	20
SectionII Right of compensation .....	20
Section III Right of tax preference .....	20
SectionIV Right of exemption.....	21
Section V Right of receiving all kinds of honorable awards .....	21
<b>Subchapter III The supervision on proprietor rescue and support organization</b> .....	22
Section I The supervision on proprietor rescue and support organization.....	22
Section IIThe relationship between the proprietor rescue and support organization and other institutions .....	22
<b>Conclusion</b> .....	23
<b>Bibliography</b> .....	24

## 引 言

中国是地震多发国,加上城市楼宇密集、人口高度集中等因素,使得震灾为害尤烈。1976年7月28日凌晨,唐山市发生了被称为20世纪人类最大的自然灾害之一的7·8级强烈地震,造成24万人死亡,16万人重伤,<sup>1</sup>一座重工业城市毁于一旦。然自1976年以来的30多年来,与全球民间救援组织的蓬勃发展,其数量和种类急剧增加相对应的是,国内民间救援组织的发展则显得较为滞后,专业、高效的民间救援组织制度还远未形成。这一点可以从2008年5月12日的四川汶川8·2级大地震发生后,虽然民间救援组织和人员如潮水般涌向四川,但救援效果不甚理想之事实得到印证。目前,国内第一家正式注册的民间救援组织直到2009年1月才在浙江苍南诞生。<sup>2</sup>随着中国经济迅速发展,到2007年,中国城市平均人口密度已达2104人/平方公里,<sup>3</sup>仅凭各级政府及其管理的机关、事业救援单位,不论是财力还是人力均已远不能满足急剧增长的民间救援需求。因而,城镇居民作为物业的产权人或使用人,有必要组建自己的救援组织,提高自己在自然灾害面前的自救水平和能力。

在西方发达国家,民间救援组织作为民间组织的重要组成部分,已在社会上凝聚成一股重要力量,受到密切的关注,在抗灾救灾方面发挥着不可替代的重要作用。目前,我国的部分救援公共服务空缺已在不同程度上对经济发展成果产生消极影响。与发达国家相比,我国的民间救援组织制度仍处于一个较低发展阶段上,表现为组织粗放、效率低下,在资源调配、组织协调、信息传递等方面,远未能适应我国城市居民的救援需求。这种局面的产生,与我国民间救援组织法律法规的落后不无关系。2008年汶川大地震后,我国民间救援组织的发展又到了一个新的关口,而不少现行法律法规的规定在很大程度上却成为民间救援组织发展的桎梏。

本文的写作目的,就在于通过借鉴古代中国和现今发达国家民间组织管理法律制度的经验,结合我国的当前的具体情况,从业主自治、民间组织的角度提出

---

<sup>1</sup>中国雅虎·知识堂[EB/OL]. <http://ks.cn.yahoo.com/question/1306072201183.html>, 2009-11-09.

<sup>2</sup>王霖. 苍南成立全国首家民间应急救援中心. [EB/OL]. <http://news.eastday.com/m/20090110/u1a4100474.html>, 2009-01-10.

<sup>3</sup>中国人口信息网. 2007年中国主要人口数据. [EB/OL] <http://www.cpirc.org.cn/tjsj/tjsj.asp>, 2008-03-10.

我国对于业主救援组织应赋予的法律地位,进而对我国业主救援组织法律制度提出相关的建议。这一制度,对于促进城市房地产业的健康发展,提升居民小区业主对抗自然灾害的能力,保持社区的安宁,以及对于整个社会的稳定和谐,都具有重要的现实意义。

厦门大学博硕士论文摘要库

## 第一章 业主救援组织法律制度概述

### 第一节 业主救援组织的概念和特征

#### 一、业主救援组织的概念

本文所称的业主救援组织是在业主自治、灾害救援的语境下提出的，与一般的民间组织不同，它是一种以小区灾害救援为主要职责的社团组织，主要是服务于同一小区的全体业主的灾害救援需求。

对于业主救援组织的概念，当前并无明确的法律法规进行规定，学界也没有对类似的组织进行概念的界定。实际上，笔者所称的业主救援组织并非独创的一种新的民事主体类型，它本质上仍然属于一般的民间组织范畴，同时又具有其独特的功能。简单言之，业主救援组织是指依法成立的、由居民小区业主组成的、以预防、应付灾害事件和组织灾害救援为主要职责的社会组织。在理解业主救援组织的概念时需要注意以下几点：

首先，业主救援组织应当依法设立。所谓依法设立，是指其设立要遵循法定的程序、符合法定的条件，否则便为非法组织。目前我国关于民间组织的法律规范不是很多，成立业主救援组织的现行法律依据主要是《宪法》、《民法通则》、《社会团体登记管理条例》和《民办非企业单位登记管理暂行条例》。因而，设立业主救援组织要遵循上述法律法规的规定，不得任意而为，

其次，业主救援组织的由居民小区的业主组成，具有明显的社区特征。对于何为居民小区，并没有非常清晰的概念。不少现今商品房项目所称的小区，三三两两幢楼，一个小中心花园，即称小区。按照中华人民共和国建设部《城市居住规划设计规范》(2002 修订版)1.0.3 条规定，居住区按居住户数或人口规模可分为居住区、小区、组团三级。各级标准控制规模如下：规模在 300-1000 户，人口在 1000-3000 人的为组团；规模在 3000-5000 户，人口在 10000-15000 人的为小区；规模在 10000-16000 户，人口在 30000-50000 人的为居住区。

可见，按建设部《城市居住规划设计规范》，小区的概念，以户数、人口总量为界定标准，不以占地面积多少和楼房多少为指标。笔者认为小区指规模在 10-1000 户，人口在 20-3000 人以内的住宅区，这与建设部规范的组团有些相似，

主要是考虑到我国各地人口密度差距极大,并考虑到我国幅员辽阔,草原、荒漠、高原、沼泽、湖泊等边远城镇地区的实际人居情况,故下限取 10 户。上限取 1000 户,是为了避免小区人数过多对业主救援组织成员的工作形成过大的压力。如果户数、人口数远超过这个标准的居住区可以划分成几个乃至几十个小区分别成立救援组织,这些救援组织间可以互相学习,互相帮助,互相约定分工,互相促进,比起只成立一个大而全的居住区救援组织而言,在管理上、组织训练上更会有  $1+1>2$  的效果。

第三,业主救援组织是以预防、应付灾害事件和灾害救援为主要职责的社会组织,具有其独特而专门的功用。“天有不测风云,人有旦夕祸福”。不管是地震、洪涝、冰雹、暴风雪等天灾,还是火灾、公共卫生事件等人祸,业主救援组织都担负着预防、应战的重要职责,且一旦灾害发生,能第一时间组织业主实施救援作业。

## 二、业主救援组织的特征

业主救援组织首先具有民间组织的一般属性,都是一种依法设立的社会组织,有其自己的组织机构、法律人格,还有自己活动的必要财产或者经费等。然而,作为一种特殊的社团组织,业主救援组织又有其显著的特征,表现在:

第一,业主救援组织具有专业性特征。所谓专业性,是指业主救援组织是专门从事小区灾害预防和救援工作的业主自治组织,有着自己专向的工作内容和工作方式。业主救援组织为了应付各种灾害事件,其成员都要经过各种专业的训练,包括救灾抢险常识的培训、医疗卫生常识的普及、各种特定灾情的应对措施的训练、实施救援作业所必须的心理素质和身体素质锻炼等,这些特定的训练内容和素质要求都是使业主救援组织真正有效发挥作用的内在要求,是真正体现业主自治精神的客观要求。

第二,业主救援组织具有组织分布广泛、群众基础坚实的特征。正如前文所述,业主救援组织是以小区为单位设立,每一个相对独立的小区内都有自己的灾害救援组织。如此一来,各种业主救援组织单位就会星罗棋布地遍及整个国家,且与业主保持第一线的联系,因而可以保证业主救援组织实施救援作业时一步到位。既有丰富和较高的救援经验和素质,又充分了解和熟知所在小区的实际情况,从而使得救援活动更有针对性和实效性。这些优势是一般的社会救援组织所无法

企及的。

第三,业主救援组织具有灵活机动、反应敏捷的特征。由于业主救援组织是以小区为单位而设立,其组织机构规模较小,因而在需要实施救援作业之时能够迅速集结、即时响应,并且还可以与相邻或附近的救援组织进行联动,使得灾害所及的区域内所有的业主救援组织能够连为一体、互通信息、相互协作,保证整个区域救援活动的卓有成效,而不至于使得星点分布的救援组织仅仅是一盘散沙。

## 第二节 业主救援组织法律制度的法理基础和现实意义

### 一、业主救援组织法律制度的法理基础

首先,笔者认为,业主救援组织作为一种民间组织,作为业主自治组织,其根本法理学依据在于结社自由这一为现代法治社会所公认的基本人权。

20 世纪初,德国魏玛宪法第一次将结社自由作为公民的一项基本权利正式载入了宪法。此后,世界各国纷纷仿效,至今直接规定了结社自由的宪法达 119 部。<sup>4</sup>从宪政角度看,结社自由是民主社会中公民运用组织手段对国家权力的一种制衡和补充,也是市民社会当中人们进行自我组织和自我管理的一种有效形式。各国之所以重视结社自由的保护,最重要的原因就在于结社自由是市民社会发展的前提,是公民从事一切社会公共服务的预演,从而也是宪政最终形成的基础。本文所涉及的业主救援组织法律制度,其理论根源在于结社自由。有学者认为,涉及业主自治范畴各类组织的法理根据应来源于物权法中有关建筑物区分所有权规定。<sup>5</sup>而笔者认为,仅根据建筑物区分所有权而成立的各类业主组织,还不足以发挥有限的业主力量在第一时间履行救援救灾的公共救援行动。建筑物区分所有权是业主专有权、共有权和成员权的结合。其中最核心的是专有权,其他两项权利内容都取决于专有权的有无和大小。因而,建筑物区分所有权所关注的主要是业主个人的利益,共有权及成员权所关注的全体业主利益仅仅是为了让专有权更好的实现。而业主救援组织是全体业主为了防灾救灾而设立,其目的和宗

<sup>4</sup> 张萍.论结社自由(硕士学位论文)[D].武汉:武汉大学,2004. 1.

<sup>5</sup> 陈鑫.业主自治以建筑物区分所有权为基础(民商法论丛)[M].北京:北京大学出版社,2007.

旨是着眼于全体业主共同的利益, 尽管最终的利益效果会惠及每一个业主的个体利益。如果仅仅以建筑物区分所有权为依据, 那么, 灾害发生前, 将没有固定的组织进行防灾工作和物资储备; 一旦灾害发生, 业主将首先想到的保护自身的利益, 极少会顾及到他人及整个小区业主的利益, 居住小区业主事前没有设立训练有素的业主救援组织在第一时间实施救助活动, 无疑不利于整个救灾活动的顺利有效开展。因此, 基于结社自由而设立的业主救援组织兼顾了全体业主的个体利益和整体利益, 是合乎当今人权和宪政潮流的。

其次, 业主自治是业主救援组织的根基之一。

目前对业主自治的概念, 政府、物业企业、业主等各有不同认识<sup>6</sup>。然而, 业主自治无疑具有重大的意义, 且已为人们广泛认可。如果没有业主自治, 业主就无法落实《物权法》规定的业主权利。一般来讲, 业主自治, 是指在物业管理区域内的全体业主, 基于建筑物区分所有权, 依据法律、法规的规定, 根据民主的原则建立自治组织、确立自治规范、自我管理本区域内的物业管理活动的一种基层治理模式。业主自治是从私法自治衍生出来、借鉴公法自治模式产生的一种新类型的特殊自治。所谓私法自治, 亦称意思自治, 是指民事法律关系的设立、变更和消灭, 均取决于当事人自己的意思, 原则上国家不作干预, 只有在当事人之间发生纠纷不能通过协商解决时, 国家才以仲裁者的身份出面予以裁决。私法自治的实质, 就是由平等的当事人通过协商决定相互间的权利义务关系。所谓公法自治, 是与“他治”对称, 是相对于国家权力而言的。从字义上理解, 自治就是自己治理自己, 从本质上说, 自治就是自治主体依法自我设权、自我约束、自我管理、自我服务、自我发展和自我实现, 其实质是自治主体对自治权的设置和自治权的行使。公法自治的形式有多种, 如地方自治、民族区域自治、特区自治、基层社会民主自治等。之所以说业主自治是一种特殊的私法自治, 是因为它既具有私法自治的特点, 同时又借鉴了公法自治的模式, 具有特殊性。

这种特殊性主要体现在以下几个方面: 首先, 业主自治是基于建筑物区分所有权而产生。物业管理最早是在 19 世纪伴随着多层建筑和比较集中的居住小区的出现而发展起来。多层建筑或居住小区的共用部位和共用设施的产权由多个区分所有权人共有, 但各区分所有权人的要求各异, 从而导致各种纠纷发生。为

<sup>6</sup>胡杰丰.论我国业主自治制度的重构与改造.[EB/OL].<http://www.law-lib.com>, 2005-08-15.



Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to [etd@xmu.edu.cn](mailto:etd@xmu.edu.cn) for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库